

## 1. EL MODEL TERRITORIAL TURÍSTIC

Model de contenció. S'estableix diversos nivells i àmbits territorials per a l'ordenació:

**1.1 Insular.** Ordenació que afecta el conjunt de l'illa de Mallorca.

**1.2 Sistemes Territorials Turístics (STT).** Unitats funcionals coherents d'abast supramunicipal, s'han definit 10 STT: 1) Litoral de Ponent, 2) Serra de Tramuntana, 3) Badies del Nord, 4) Península de Llevant, 5) Litoral de Llevant, 6) Migjorn, 7) Platja de Palma, 8) Àrea Metropolitana de Palma, 9) Raiguer i 10) Pla de Mallorca.

**1.3 Zones turístiques.** Àrees urbanes i el seu entorn, amb ús turístic predominant i residencial compatible. Es preveuen mesures de millora de la qualitat urbana i del paisatge, especialment de la part posterior. A l'efecte d'aquest Pla s'estableixen un total de 27 zones turístiques ubicades en el litoral insular.

**1.4 Palma capital.** Comprèn les àrees de desenvolupament urbà fora de zona turística sotmeses al règim singular de capitalitat, on l'ús residencial és prioritari.

**1.5 Zones residencials.** Àrees urbanes, fora de zones turístiques, amb ús residencial predominant. **Tipus 1 (ZR1):** àrees destinades principalment a habitatge de primera residència de la població. **Tipus 2 (ZR2):** 14 àrees costaneres (antigues zones turístiques POOT) destinades principalment a habitatge de segona residència.

**1.6 Sòl rústic.** Està constituït pels àmbits de sòl sostret al desenvolupament urbà pels instruments d'ordenació territorial i urbanística. No es permet l'ús turístic a sòl rústic tret d'aquelles activitats que siguin complementàries del sector primari.

## 2. CAPACITAT D'ALLOTJAMENT

**2.1 Límit total de places per a l'illa de Mallorca:** 430.000 places.

**2.2 Distribució de places per tipologies.** El sostre total màxim de places turístiques es distribueix de la següent manera: 315.000 places (inclou borsa de 15.000 places) en establiments d'allotjament turístic (EAT) i 115.000 places (inclou borsa de 28.000 places) d'estades turístiques en habitatges residencials (ETH).

**2.3 Densitat màxima de població turística en sòl de desenvolupament urbà.**

**Densitat global màxima:** 25 places turístiques / hectàrea.

**Densitat turística màxima per zones turístiques:** Especifica per a cada zona turística.

**Densitat turística màxima Zones Residencials ZR1:** 6 places turístiques / hectàrea.

**Densitat turística màxima Zones Residencials ZR2:** 12 places turístiques / hectàrea.

**Densitat turística Palma capital:** 8 places turístiques / hectàrea.

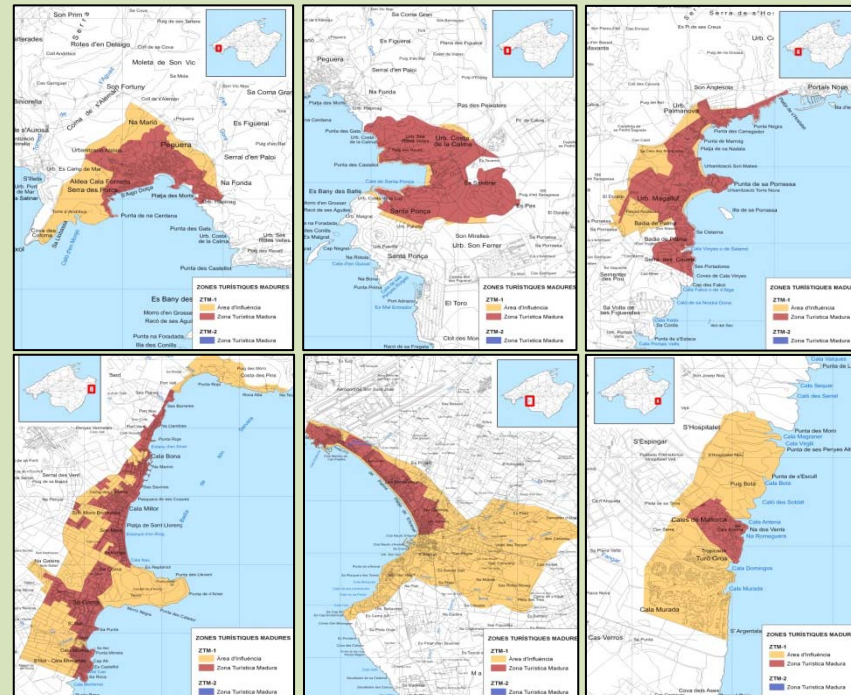
**2.4 Ordenació de l'ús turístic.** A Zones turístiques. A les zones ZR1 es pot qualificar sòl per a ús turístic per a hotels de ciutat, i allotjaments de turisme d'interior a nuclis antics respectant les densitats turístiques. A les zones ZR2 no es permet qualificar nou sòl d'ús turístic. A les zones turístiques i les ZR2 no es permet classificar nou sòl residencial, turístic o mixt fora dels àmbits delimitats.

## 3. QUALITAT DE L'ESPAI TURÍSTIC: RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ

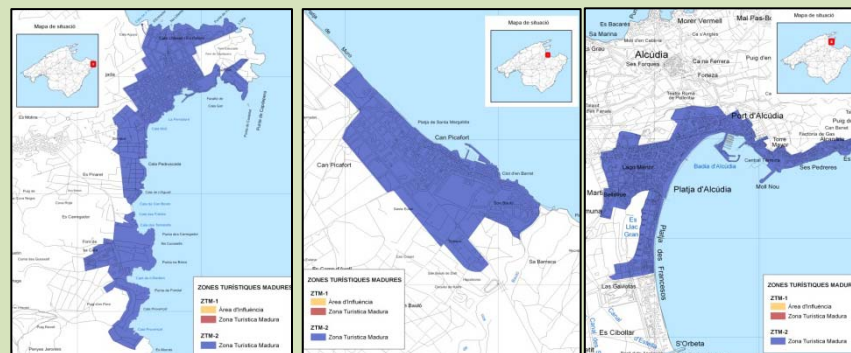
**3.1 S'estableixen criteris per a la redacció de plans especials d'adequació ambiental i paisatgística a totes les zones turístiques.**

**3.2 Ordenació específica per a zones turístiques madures o saturades:**

**Zones turístiques Madures i Saturades (ZTM1).** Formen part d'aquesta tipologia les següents zones: Platja de Palma, Palmanova-Magaluf, Peguera, Santa Ponça, Cales de Mallorca i Cala Millor.



**Zones turístiques Madures (ZTM2).** Formen part d'aquesta tipologia les següents zones: Cala Rajada – Font de sa Cala, Can Picafort i Port d'Alcúdia.



**3.3 Proposta de mesures paisatgístiques per a l'espai públic en zones turístiques.**

**3.4 S'estableixen condicions i paràmetres de qualitat per a l'autorització de nous establiments d'allotjament turístic o rehabilitació o substitució dels existents.**

## 4. DOTACIONS TURÍSTIQUES

**Per a la distribució racional i millora de l'oferta turística de forma equilibrada.**

**4.1 Es defineixen criteris per a la redacció de Plans de vies ciclistes i rutes senderistes,** que permetin reduir la pressió sobre les més saturades i posar en valor els recursos ja existents i el paisatge mitjançant noves rutes.

**4.2 Regulació d'equipaments turístics complementaris.** Només s'admetran nous equipaments turístics complementaris o l'ampliació dels existents quan estiguin previstos a un instrument de planificació, en SR quan siguin d'ús esportiu o cultural i no superin una hectàrea de superfície amb una ocupació màxima del 5% o en Àrea de transició.

**4.3 Es prohibeixen nous camps de golf o l'ampliació dels existents.**

**4.4 Es proposa una xarxa d'itineraris i centres d'interpretació cultural** amb la finalitat de redistribuir territorialment i temporalment la pressió del turisme.

**4.5 Marines seques.** Mentrestant el planejament no delimiti zones urbanes aptes, aquestes activitats només seran excepcionalment autoritzables en determinades categories de sòl rústic per un període màxim de 10 anys i sota estrictes condicions d'integració ambiental i paisatgística.

**4.6 Adequació de l'accés a les platges.** S'introdueixen criteris per a l'ordenació d'aparcaments i control d'accés i sobrecàrrega a platges aïllades.

## 5. ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES

**5.1 Tipus d'estades turístiques en habitatges (ETH), segons Llei 8/2012.**

- Estades turístiques en habitatges unifamiliars.** (ETH-365 UNI).
- Estades turístiques en habitatges plurifamiliars** (ETH-365 PLURI).
- Estades turístiques en habitatges unifamiliars principals a càrrec del propietari.** (ETH-60 UNI).
- Estades turístiques en habitatges plurifamiliars principals a càrrec del propietari.** (ETH-60 PLURI).

**5.2 Criteris de zonificació.** En funció de les densitats turístiques màximes. Van dirigits als planejaments urbanístics quan s'adaptin al PIAT. Entre tant s'apliquen les delimitacions provisionals de zones aptes aprovades pel CIM i per l'Ajuntament de Palma.

a) **Sol Rústic Protegit:** Prohibits.

b) **Sol Rústic Comú:** Es poden permetre les ETH365 unifamiliars i ETH60 unifamiliars en habitatges existents a la data d'aprovació inicial d'aquest PIAT.

c) **Zones Turístiques:** Es poden permetre les ETH365 unifamiliar i plurifamiliar i les ETH60 unifamiliar i plurifamiliar.

d) **Zones Turístiques Saturades:** Es poden permetre les ETH60 unifamiliar i plurifamiliar.

e) **Zones residencials:** Es poden permetre les ETH365 unifamiliar i plurifamiliar i les ETH60 unifamiliar i plurifamiliar.

f) **Zones residencials vulnerables:** Es poden permetre les ETH60 unifamiliar i plurifamiliar, així com els ETH365 unifamiliar i plurifamiliar en edificis que figurin incorporats en un catàleg de patrimoni històric vigent.

**5.3 Condicions temporals i paisatgístiques de les ETH.**

- A les zones madures i saturades (ZTM1) s'estableix una limitació temporal de comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials que es donin d'alta a partir de l'entrada en vigor del PIAT. Només podran exercir l'activitat durant un dels dos mesos de temporada alta: juliol o agost.
- A partir de l'entrada en vigor del PIAT, els habitatges que es donin d'alta per a la comercialització d'estades turístiques hauran de procurar la preservació del paisatge tradicional i complir unes condicions mínimes de qualitat.

**5.4. Mesures de qualitat ambiental.**

a) Consum i gestió del cicle de l'aigua:

- Estar connectats a xarxa de clavegueram o disposar de fosses sèptiques estanques i homologades.

- Incorporar sistemes de reducció del cabal de dutxes i aixetes.
- Incorporar sistemes de doble descàrrega en els inodors.
- Zones enjardinades de baix consum.

b) Mesures d'eficiència energètica:

- Tenir una qualificació energètica mínima de classe B en edificacions posteriors a l'any 2006 o de classe C en habitatges unifamiliars anteriors a l'any 2007.
- Comptar amb un sistema de calefacció i/o refrigeració d'eficiència energètica mínima A++. Plaques solars per a ACS en unifamiliars.
- Els habitatges unifamiliars hauran de comptar amb punt de càrrega per a cotxes elèctrics o estar a menys de 500 m d'un d'accés públic.

c) Altres mesures:

- Els habitatges situats al sòl rústic, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

## 6. SOSTENIBILITAT TERRITORIAL

### 6.1 Mesures ambientals en establiments d'allotjament turístic.

a) Enllumenat exterior:

- L'enllumenat exterior provindrà d'energies renovables.
- Les lluminàries no podran provocar enlluernament cap a l'espai públic.
- No es permetran fonts de llum que mitjançant projectors convencionals o làser, emetin per damunt del pla horitzontal, excepte quan il·luminin elements d'un especial interès històric.
- No es permetran artefactes i dispositius aeris de publicitat nocturna.

b) Consum i gestió de l'aigua:

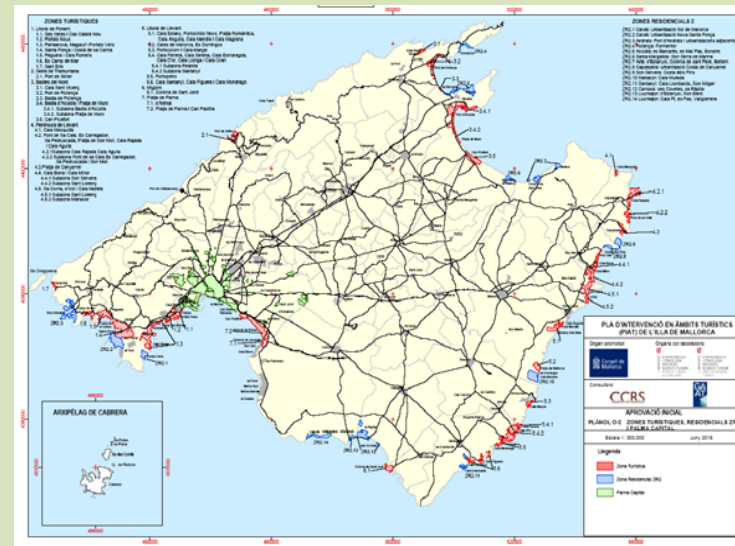
- Instal·lació d'un circuit separat per a la futura reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als inodors i per a les instal·lacions de reg.
- Instal·lació de sistemes d'emmagatzematge de les aigües pluvials en un dipòsit d'un volum mínim de 40m<sup>3</sup> que s'utilitzarà per proveir la xarxa de reg i altres usos que no requereixen aigua potable.
- Incorporació de sistemes de reducció del cabal de dutxes i aixetes.

c) Eficiència energètica:

- Tenir una qualificació energètica mínima de classe B.
- Hauran d'assolir un mínim d'un 50% de producció d'energia per autoconsum amb energies renovables.
- Hauran d'assolir un mínim d'un 70% de generació d'ACS per mitjà de plaques solars sempre que sigui possible o altres instal·lacions alternatives d'energies renovables.

### 6.2 Mesures d'harmonització de la mobilitat turística

- Redactar un Pla de Mobilitat Turística Insular que desplegui les previsions que formuli el Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears.
- Les empreses de lloguer d'automòbils hauran de disposar d'espai suficient per al dipòsit de la seva flota en sòls d'ús privat compatible amb aquesta activitat.
- Els establiments d'allotjament turístic de nova construcció i aquells que se sotmetin a una rehabilitació integral o ampliació, hauran de disposar en parcel·les d'ús turístic o compatible, d'una reserva de places d'aparcament en la proporció establerta.



Mapa general d'ordenació del PIAT

Document divulgatiu sense valor legal

Per més informació podeu consultar el següent enllaç:

[http://www.conselldemallorca.net/?&id\\_parent=444&id\\_class=532&id\\_section=15489&id\\_son=19134](http://www.conselldemallorca.net/?&id_parent=444&id_class=532&id_section=15489&id_son=19134)



O podeu contactar amb l'Oficina d'Informació Territorial:

Adreça: General Riera, 113, 07010 Palma (Mallorca) Illes Balears. Espanya

Telèfon: (34) 971 21 99 21

Fax: (34) 971 17 39 47

Adreça electrònica: [informacioterritorial@conselldemallorca.net](mailto:informacioterritorial@conselldemallorca.net)

Horari d'atenció al públic: dimarts i dijous de 10 a 14 hores

# PLA D'INTERVENCIÓ EN ÀMBITS TURÍSTICS DE MALLORCA (PIAT)

## Aprovació inicial

(BOIB Núm.93 de 28 de juliol de 2018)



Amb la col·laboració de:

